



Ranglijst woonaantrekkelijkheid gemeenten



atlas research



In welke mate dragen objectieve kenmerken van uw gemeente bij aan de betalingsbereidheid van (potentiële) bewoners voor een vierkante meter woonruimte?

Al meer dan twintig jaar maakt onderzoeksbureau Atlas Research, als onderdeel van de jaarlijkse *Atlas voor gemeenten*, een woonaantrekkelijkheidsindex. Deze woonaantrekkelijkheidsindex laat zien hoe aantrekkelijk een gemeente gevonden wordt om in te wonen. Van origine ging het om de vijftig grootste steden van Nederland, verspreid over het hele land – van Maastricht tot Groningen, van Emmen tot Amsterdam. Sinds een herziening van het onderliggende model in 2023 is het mogelijk om de woonaantrekkelijkheid op basis van objectieve kenmerken van meer dan vierduizend vier-posities postcodegebieden te bepalen.

Maar wat maakt een plek aantrekkelijk om te wonen? Is het een goede bereikbaarheid van werk – ook in de spits – of de nabijheid van natuur en historie? Hechten de meeste mensen meer aan veiligheid of aan een brede waaier van voorzieningen op fietsafstand? Door middel van een statistische analyse is bepaald hoe deze kenmerken van woonlocaties in Nederland moeten worden gewogen om de betalingsbereidheid van mensen voor een vierkante meter woonruimte zo goed mogelijk te voorspellen.

Aantrekkelijke steden groeien sneller, zijn een magneet voor talent – en zijn bovendien duur. Door het beperkte aanbod van (bouwgrond voor) woonruimte en de grote

mate van beleidssturing bij het aanwijzen van locaties waar gebouwd mag worden vertaalt populariteit in Nederland zich bijna automatisch in hoge prijzen. Mensen zijn bereid een hogere prijs te betalen voor betere arbeidsmarktperspectieven, toegang tot voorzieningen, veiligheid, een historische omgeving et cetera. Dat verklaart waarom de toch al hoge huizenprijzen op de meest populaire plekken van het land sneller zijn gegroeid dan in de rest van het land.

Het opbieden door mensen voor de meest populaire woonlocaties vormt de basis van het model achter de woonaantrekkelijkheidsindex. Middels de zogenoemde hedonische prijsmethode hebben we de impliciete betalingsbereidheid van mensen voor een vierkante meter woonruimte op een bepaalde locatie berekend. Die betalingsbereidheid is te zien als de maatschappelijke waarde van (publieke) goederen waar geen prijskaartje aan hangt en waarvoor geen directe markt bestaat. De eenvoudigste manier om wekelijks van het bruisende culturele en uitgaansleven in Amsterdam te kunnen genieten is er te gaan wonen. De prachtige natuur van de Waddeneilanden is altijd binnen handbereik voor de inwoners van die eilanden. Deze kenmerken maken het gewilde woonlocaties, en mensen zijn daarvoor bereid om – soms heel diep – in de buidel te tasten om er te kunnen wonen.

Het model achter de woonaantrekkelijkheidsindex

De woonaantrekkelijkheid van een gemeente is gemeten aan de hand van een index waarin achttien indicatoren zijn opgenomen die zijn gecombineerd in zeven 'dimensies'. De indicatoren hebben in de index elk een eigen gewicht meegekregen. De woonaantrekkelijkheidsindex bestaat, in volgorde van gewicht, uit de **bereikbaarheid** van een plek, het **voorzieningsniveau** (podiumkunsten, culinair aanbod, horeca, nachtcultuur en niet-dagelijkse winkels), **veiligheid** (het aantal vernielingen, geweldsmisdrijven en overlastmeldingen en de subjectieve ervaren (on)veiligheid), het **historische karakter** van een plek (het aantal rijksmonumenten en het aandeel vooroorlogse woningen), de woonomgeving (het aandeel woningen met een bouwjaar vanaf 2000, het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad en de mate van functiemenging in woonwijken), **groen en blauw** (bereikbare natuur in de omgeving, het aandeel Natura 2000-gebied in de bereikbare natuur en het aandeel groen en blauw in de wijk) en de bereikbaarheid van en variatie in **universitaire opleidingen**. De selectie van de factoren die deel uitmaken van de woonaantrekkelijkheidsindex en de bijbehorende wegingsfactoren zijn de uitkomst van een econometrische analyse. Dus niet op basis van een enquête en de subjectieve beleving van mensen, maar op basis van het feitelijke (woon)gedrag. Met een econometrische analyse is dat

woongedrag van Nederlandse huishoudens onderzocht. De betalingsbereidheid voor woningen in de gemeenten is in verband gebracht met zoveel mogelijk factoren die hierop van invloed zouden kunnen zijn. Op die manier is onderzocht wat de factoren zijn die de aantrekkingskracht van een woonlocatie bepalen. Bovendien wijst de analyse uit welk gewicht elke factor heeft ten opzichte van de andere factoren. Die factoren met bijbehorende wegingen leveren de woonaantrekkelijkheidsindex op. De bereikbaarheid van een gemeente weegt daarin het zwaarst. Vanuit de Randstad zijn ondanks files meer banen te bereiken dan vanuit gemeenten in de grensregio's. Dit verschil wordt mede veroorzaakt doordat banen in het buitenland niet meewegen in de woonaantrekkelijkheidsindex. Ruim dertig jaar na het verdrag van Maastricht zijn formele grensbarrières weliswaar geslecht, maar verschillen in regelgeving, taal en cultuur werpen in de praktijk nog steeds aanzienlijke drempels op om daadwerkelijk over de grens te werken. Zelfs in de grensregio is het aandeel van de beroepsbevolking dat in het buitenland werkt veelal niet groter dan twee tot drie procent – ook wanneer er grote steden vlak over de grens liggen. Banen over de grens tellen in de praktijk dus nauwelijks mee in de woonbeslissing van mensen en dus ook niet in de woonaantrekkelijkheidsindex.

De woonaantrekkelijkheid van Nederlandse gemeenten

De ranglijst op de volgende pagina's laat zien hoe Nederlandse gemeenten scoren in de woonaantrekkelijkheidsindex. De lijst is aflopend gesorteerd op totale woonaantrekkelijkheid. Amsterdam heeft van de Nederlandse gemeenten de meest aantrekkelijke mix van locatietekenen; de hoofdstad combineert een zeer goede bereikbaarheid met een ongeëvenaard voorzieningenaanbod. In hun woonbeslissingen wegen mensen veiligheid, waar Amsterdam een stuk minder op scoort, minder zwaar mee.

Het is ook mogelijk om in te zoomen op individuele dimensies of specifieke dimensies uit te sluiten. De Waddeneilanden maar ook een stad als Groningen scoren erg laag op bereikbaarheid – een inwoner van deze plekken heeft relatief weinig banen binnen acceptabele reistijd binnen bereik. Wanneer deze dimensie van woonaantrekkelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten behoren deze plekken ineens tot de meest aantrekkelijke van het land.

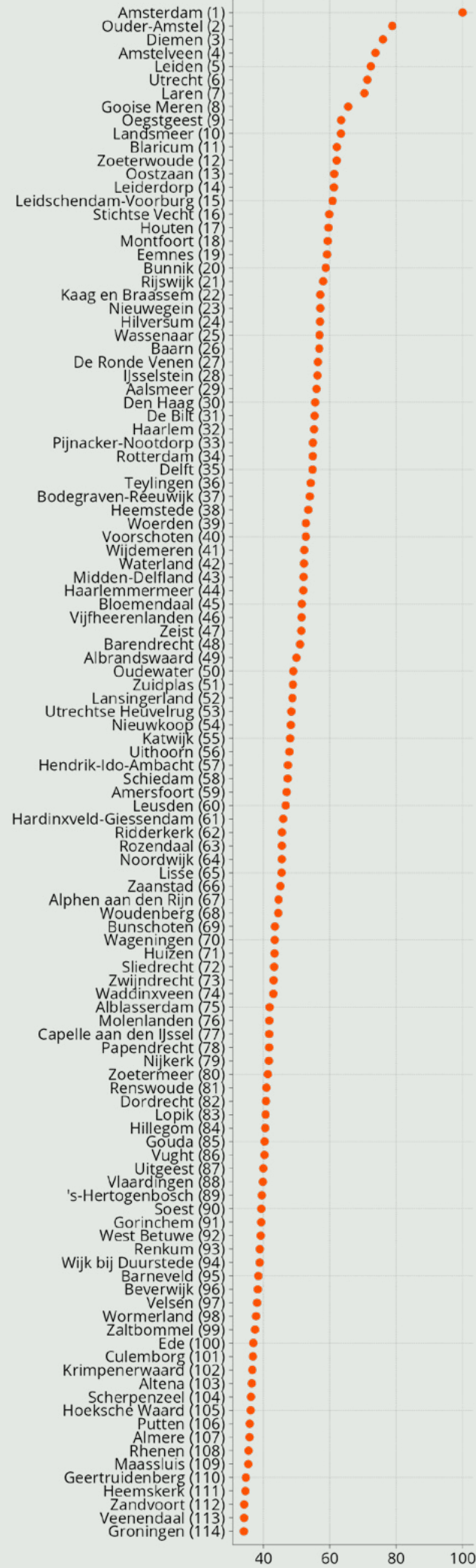
Ranglijst Woon aantrekkelijkheid

Al meer dan twintig jaar maakt onderzoeksbureau Atlas Research, als onderdeel van de jaarlijkse Atlas voor gemeenten, een woon aantrekkelijkheidsindex. Deze woon aantrekkelijkheidsindex laat zien hoe aantrekkelijk een gemeente gevonden wordt om in te wonen. Van origine ging het om de vijftig grootste steden van Nederland, verspreid over het hele land – van Maastricht tot Groningen, van Emmen tot Amsterdam. Sinds een herziening van het onderliggende model in 2023 is het nu voor het eerst mogelijk om de woon aantrekkelijkheid op basis van objectieve kenmerken van meer dan vierduizend vier-positie postcode-gebieden te bepalen.

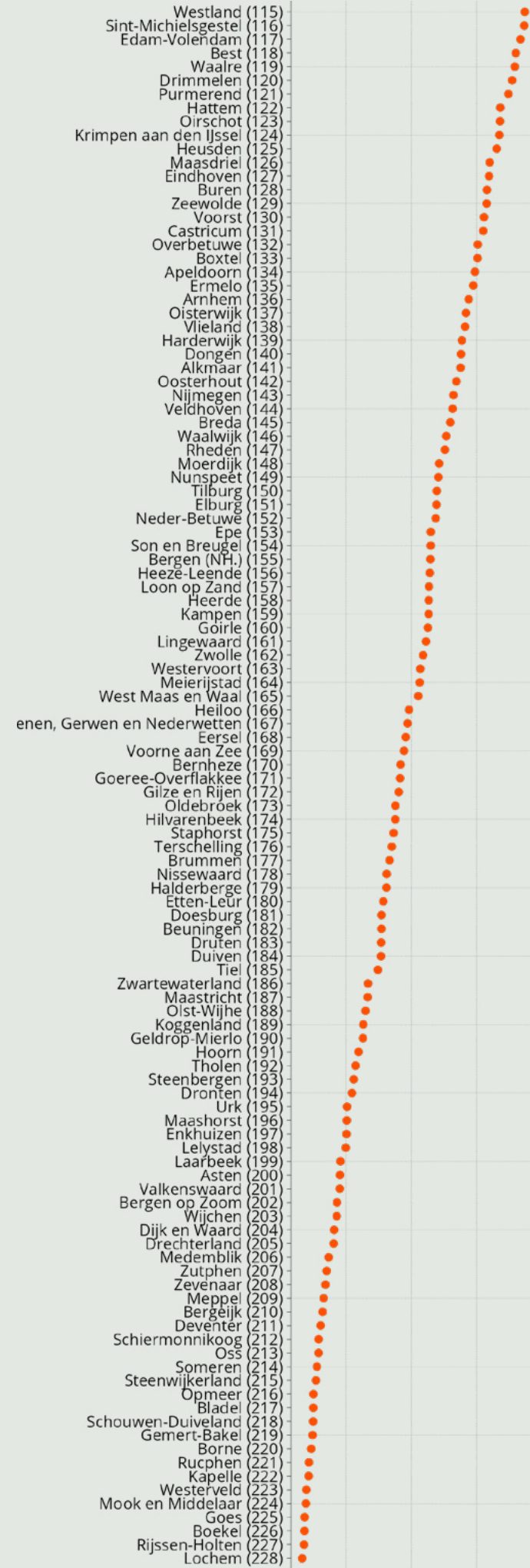
Atlas voor gemeenten

De Ranglijst Woon aantrekkelijkheid is gemaakt met het nieuwe digitale platform Atlas voor gemeenten, met indices en indicatoren over wonen en werken voor alle 342 gemeenten van Nederland!

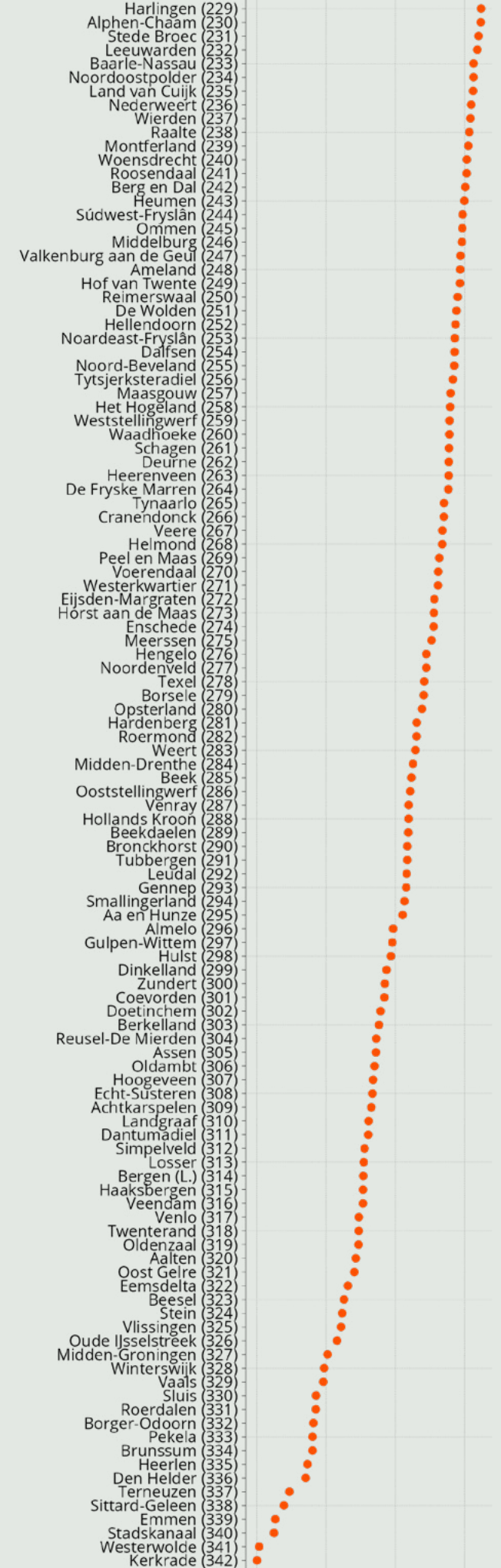
Woon aantrekkelijkheidsindex
Positie 1 t/m 114



Woon aantrekkelijkheidsindex
Positie 115 t/m 228



Woon aantrekkelijkheidsindex
Positie 229 t/m 342





Atlas voor gemeenten

Maak betere beleidsbeslissingen over wonen en werken

Ranglijst woonaantrekkelijkheid

De ranglijst voor woonaantrekkelijk van alle gemeenten in Nederland is gemaakt met de *Atlas voor gemeenten*.

Ieder jaar geeft 'de Atlas' ook een ranglijst voor woonaantrekkelijkheid. Eerst alleen voor de 50 grootste gemeenten. Maar nu, met het nieuwe digitale platform *Atlas voor gemeenten*, voor alle 342 gemeenten van Nederland!

Al meer dan 20 jaar gebruiken beleidsmakers in gemeenten 'de Atlas' voor verklarend inzicht aan de hand van indicatoren over wonen en werken.

Inzicht door vergelijking

De Atlas helpt op een slimme manier om snel belangrijke vragen te beantwoorden. Zoals: wat is de uitwerking van ons beleid op de bereikbaarheid van onze gemeente? Hoe staat het met de veiligheid? Wat is de kwaliteit van het onderwijs? En, wat is de woonaantrekkelijkheid van onze gemeente? De antwoorden op deze vragen krijgen pas écht betekenis in vergelijking – benchmarking – met de situatie bij andere gemeenten. De *Atlas voor gemeenten* geeft u die essentiële benchmarks. Daarmee krijgt u het inzicht hoe uw gemeente er écht voor staat.

Startpunt voor beleid

De *Atlas voor gemeenten* is voor iedereen die in uw gemeente betrokken is bij beleid over wonen en werken. Voor onderzoekers, beleidsmedewerkers, strategisch adviseurs, bestuurders en politici. Eenvoudig in gebruik, krachtig in inzicht.

U krijgt met de Atlas snel inzicht in waar uw gemeente staat op verschillende beleidsterreinen door benchmarking. Met een paar kliks maakt u naar keuze andere vergelijkingen. Zoals met buurgemeenten, samenwerkingsverbanden en 'soortgenoten'. Zo krijgt u precies de benchmark die voor u relevant is.

Daarna kan het verdiepende inzicht beginnen. Kies zelf de indicatoren waarop u wilt inzoomen, uiteraard in vergelijking met uw peers. Met simpele schuifknoppen kunt u beleidsscenario's doorrekenen. Draai zelf aan de knoppen en bepaal waar u wilt komen te staan ten opzichte van vergelijkbare gemeenten.

De resultaten zijn te downloaden en meteen te gebruiken in uw beleidsnotities, of binnen uw eigen werkomgeving te verrijken met eigen data.

Daarom is de *Atlas voor gemeenten* hét startpunt voor beleid. Voor elke gemeente, groot én klein.

Meer weten?

Wilt u inzicht in wat Atlas voor gemeenten voor u en uw collega's kan betekenen? Schrijf u dan in voor een online informatie-webinar. In minder dan een uur weet u hoe het staat.

Atlas Research B.V.
Onderdeel van Sijthoff Media
Marc Nühn 06 53 - 63 01 20
marcnuhn@sijthoffmedia.nl

